



P U T U S A N

NOMOR : 25 / PDT / 2016/ PT PTK

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

Pengadilan Tinggi Pontianak, yang memeriksa dan mengadili perkara Perdata dalam peradilan tingkat banding telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara ;

1. **ESTI SUHESTI, S.H.** bertempat tinggal di Jalan Karya Gg. Karya Nomor 3 A RT/RW 005/004 Kelurahan Bansir Darat Kecamatan Pontianak Tenggara Kota Pontianak;
2. **SUHARTIMAN, S.H.** bertempat tinggal di Jalan Karya Gg. Karya Nomor 3 A RT/RW 005/004 Kelurahan Bansir Darat Kecamatan Pontianak Tenggara Kota Pontianak;

Dalam hal ini diwakili oleh Kuasa hukumnya NAZIRIN, S.H. Advokat / Penasihat Hukum pada Kantor Advokat “NAZIRIN, S.H. dan REKAN” Jalan Sungai Raya Dalam Komplek Mitra Indah Utama 2 Nomor B3 Kota Pontianak, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 Nopember 2014;

Sebagai **PARA PEMBANDING** semula **PARA TERGUGAT**;

M E L A W A N :

A H M A D, Pekerjaan : wiraswasta, jenis kelamin : Laki-laki, Kebangsaan : Indonesia, tempat tinggal : di Sungai Kupah Nomor 15 RT.003 RW. 003 Desa Sunagi Kupah Kecamatan Kakap, Kabupaten Kubu Raya; Dalam hal ini diwakili oleh Kuasa hukumnya DANIE AMIRUDDIN, S.H., M.Hum. Advokat / Penasihat Hukum pada Kantor Hukum “DANIE AMIRUDDIN and PARTNERS” Jalan Tanjung Raya 2 Gg. Suka suka Nomor 24 Pontianak, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 Oktober 2014 ;

Sebagai **TERBANDING** semula **PENGGUGAT**;

PENGADILAN TINGGI tersebut ;

Telah membaca :

- I Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Pontianak tanggal 24 Februari 2016 No. 25/PDT/2016/PT. PTK tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut ditingkat banding ;
- II. Berkas perkara tanggal 30 Juni 2015 No. 131/PDT.G/2014/PN. Ptk dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut ;

Halaman1 dari 8 Putusan Nomor 25 /Pdt./2016/PT PTK



TENTANG DUDUKNYA PERKARA :

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal: 06 Oktober 2014 yang telah diterima dan didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pontianak di bawah Nomor : 131/Pdt.G/2014/PN.PTK. tanggal 11 Nopember 2014 telah mengajukan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat merupakan pemilik sebidang tanah beserta banguannya yang terletak di Jl. Karya Gg. Karya No. 3 A, RT/RW: 005/004, Kel. Bansir Darat, Kec. Pontianak Tenggara – Kota Pontianak dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 3226 ;
2. Bahwa tanah dan bangunan tersebut diperoleh oleh Penggugat dari proses **Jual Beli seharga Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) sesuai dengan Akta Jual Beli Nomor 880/2014 tanggal 25 Agustus 2014** dihadapan Notaris MADA RENI DAMANIK, SH., MH., MM., yakni antara Penggugat dengan HERMANSYAH SYAHPUTRA selaku Kuasa Jual dari Tergugat I dan Tergugat II berdasarkan SURAT KUASA Nomor 25 tanggal 6 Mei 2014 Notaris BUDI PERASETIYONO, SH.;
3. Bahwa untuk pembayaran Jual Beli sebagaimana yang dimaksud dalam point (2) di atas, Penggugat selaku Pembeli telah mentransfer uang sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) pada tanggal 23 Juni 2014 ke rekening Tergugat I dengan Nomor Rekening: 200.281.0061 Bank Mega Syariah atas nama ESTI SUHESTI, SH.;
4. Bahwa sampai saat ini Objek Gugatan sebagai mana yang dimaksud di atas masih ditempati dan dikuasai oleh Para Tergugat;
5. Bahwa Para Tergugat tidak bersedia pindah dari rumah tersebut dan melakukan perlawanan kepada Penggugat ketika Penggugat meminta untuk mengosongkan rumah sebagaimana yang dimaksud karena Penggugat akan menempati rumah tersebut;
6. Bahwa pada bulan Agustus 2014 atau setidaknya-tidaknya dalam waktu lain dalam bulan Agustus 2014, Penggugat bersama kawan Penggugat yang bernama Burhan datang kepada Para Tergugat dan menyampaikan keinginan Penggugat untuk segera menempati rumah sebagaimana yang dimaksud dalam objek gugatan karena kebetulan masa kontrak rumah Penggugat sudah habis;
7. Bahwa keesokan harinya sekira pukul 09.00 wib Penggugat datang dengan membawa 1 (satu) set kursi tamu dan menaruhnya di teras rumah dengan



- harapan Para Tergugat dapat memahami dan segera mengosongkan rumah. Namun Tergugat I marah kepada Penggugat dan memanggil Penasihat Hukum serta meminta Penggugat membawa kembali kursi tersebut;
8. Bahwa pada tanggal 12 September 2014 Penggugat telah mengirim Surat Somasi kepada Tergugat agar segera mengosongkan rumah tersebut tapi tidak pernah ditanggapi oleh Para Tergugat;
 9. Bahwa pada tanggal 16 Oktober 2014 Penggugat mencoba ingin memperbaiki pagar rumah sebagaimana yang dimaksud dalam objek gugatan tapi Tergugat I menyerang Penggugat dengan cacian dan hinaan dengan mengatakan Penggugat adalah Developer “bangsat”, bahkan terjadi pemukulan pada pekerja/tukang bangunan pagar tersebut yang dilakukan oleh Tergugat II;
 10. Bahwa akibat dari kekerasan yang dilakukan oleh Tergugat II seorang pekerja/tukang bangunan menderita luka pada bagian kaki dan ongkos pengobatan ke Puskesmas seluruhnya ditanggung oleh Penggugat;
 11. Bahwa oleh karena Para Tergugat tidak bersedia mengosongkan rumah sebagaimana yang dimaksud dalam objek gugatan, maka Penggugat terpaksa memperpanjang masa kontrakan rumah yang ditempati oleh Penggugat;
 12. Bahwa biaya kontrakan rumah sebagaimana yang dimaksud dalam point (11) di atas sebesar Rp. 8.000.000,- (delapan juta rupiah) per tahun ;
 13. Bahwa akibat dari perbuatan Tergugat, Penggugat telah mengalami kerugian secara materiil, yaitu Biaya Sewa Rumah kontrakan Penggugat yang seharusnya Penggugat tidak perlu mengontrak rumah lagi karena sudah membeli rumah;

Berdasarkan alasan-alasan sebagaimana tersebut di atas, dapat kiranya Ketua Pengadilan Negeri Pontianak atau Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa perkara ini memanggil pihak-pihak pada hari yang telah ditetapkan untuk melakukan pemeriksaan dan mengadili gugatan yang Penggugat ajukan dan selanjutnya memutus dengan amar putusan sebagai berikut :

I. Tuntutan Provisionil:

Memerintahkan kepada Tergugat I dan Tergugat II untuk mengosongkan rumah sebagaimana yang dimaksud dalam objek gugatan, sebelum adanya putusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);



II. Petitum:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatige Daad*);
3. Memerintahkan Tergugat I dan Tergugat II untuk mematuhi dan menjalankan Perjanjian Jual Beli sebagaimana yang tertuang dalam Akta Jual Beli Nomor 880/2014 tanggal 25 Agustus 2014 oleh Notaris MADA RENI DAMANIK, SH., MH.,MM.;
4. Menghukum Para Tergugat untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat atas kerugian materiil yang dialami Penggugat, yaitu: Biaya sewa rumah kontrakan sebesar Rp. 8.000.000,- (delapan juta rupiah);
5. Menghukum Para Tergugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;

III. Telah Membaca serta memperhatikan uraian uraian tentang hal yang tercantum dalam turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Pontianak Nomor 131 / PDT. G / 2014 / PN Ptk. tanggal : 30 Juni 2015, yang amar selengkapnya sebagai berikut :

DALAM KOMPENSI:

TENTANG EKSEPSI:

- Menolak Eksepsi Para Tergugat untuk seluruhnya;

TENTANG PROVISI:

- Menolak Provisi Penggugat untuk seluruhnya;

TENTANG POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan perbuatan Para Tergugat yang tidak bersedia mengosongkan/meninggalkan rumah yang telah dijualnya kepada Penggugat adalah merupakan perbuatan melawan hukum (*Onrechtmatige Daad*) dengan segala akibat hukumnya;
3. Memerintahkan Para Tergugat untuk mematuhi dan menjalankan Perjanjian Jual Beli sebagaimana tertuang dalam Akta Jual Beli Nomor :880/2014 tanggal 25 Agustus 2014 yang dibuat dihadapan Notaris MADA RENI DAMANIK, S.H.,M.H., MM.
4. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat atas kerugian materiil berupa sewa rumah sebesar Rp. 8.000.000,- (Delapan juta rupiah)

DALAM REKONPENSİ:

- Menolak Gugatan Rekonpensi Para Penggugat Rekonpensi/Para Tergugat Konpensi untuk seluruhnya;

DALAM KONPENSİ DAN DALAM REKONPENSİ:

- Menghukum Para Tergugat Konpensi/Para Penggugat Rekonpensi secara tanggung renteng untuk membayar ongkos yang timbul dalam perkara ini yang ditetapkan sebesar Rp. 416.000,- (Empat ratus enam belas ribu rupiah);

- IV. Membaca Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor : 1317 / PDT. G / 2014 / PN. Ptk. Tanggal: 09 Juli 2015 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Pontianak yang menyatakan bahwa pada tanggal : 09 Juli 2015 kuasa hukum para Pembanding / para Tergugat telah mengajukan permohonan banding agar perkaranya yang diputus oleh Pengadilan Negeri Pontianak Nomor : 131 / PDT. G / 2014 / PN. Ptk. tanggal : 30 Juni 2015, untuk diperiksa dan diputus dalam peradilan tingkat banding ;
- V. Membaca Risalah Relas Pemberitahuan Pernyataan Permohonan Banding Kepada Terbanding Nomor : 131 / PDT. G / 2014 / PN. Ptk. tanggal 19 Agustus 2015, yang dibuat oleh Juru Sita Pengganti pada Pengadilan Negeri Pontianak yang menyatakan bahwa pada tanggal : 09 Juli 2015 permohonan banding tersebut telah diberitahukan / disampaikan secara syah dan seksama pada kepada Kuasa hukum Terbanding / Penggugat ;
- VI. Membaca Risalah memori banding tertanggal : 23 November 2015 yang diajukan oleh kuasa hukum para Pembanding / para Tergugat, yang telah diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pontianak pada tanggal : 23 Nopember 2015 Nomor : 131/Pdt.G/2014/PN Ptk. dan telah diberitahukan serta diserahkan kepada kuasa hukum Terbanding / Penggugat pada tanggal : 27 Nopember 2015 ;
- VII. Membaca Risalah Kontra memori banding tertanggal : 03 Februari 2015 yang diajukan oleh kuasa hukum Terbanding / Penggugat, yang telah diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pontianak pada tanggal : 03 februari 2015 Nomor : 131/Pdt.G/2014/PN Ptk. dan telah diberitahukan serta diserahkan kepada kuasa hukum para Pembanding / para Tergugat pada tanggal : 10 Februari 2015 ;



TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang, bahwa permohonan banding dari para Pemanding semula para Tergugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh Undang – Undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formil dapat diterima ;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta Turunan Putusan Pengadilan Negeri Pontianak Nomor : 131 / PDT. G / 2014 / PN. Ptk, Tanggal : 30 Juni 2015 besertabukti-bukti surat serta saksi-saksi dari para pihak yang berpekerja sebagaimana tersebut dalam berkas perkara ini ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding telah membaca dan memperhatikan dengan seksama alasan dari kuasa hukum para Pemanding semula para Tergugat sebagaimana tersebut dalam memori banding yang diajukan pemanding yang pada pokoknya Putusan Pengadilan Negeri Pontianak Nomor : 131/Pdt.G/2014/PN. Ptk. Tanggal : 30 Juni 2015. menurut hemat para Pemanding /para Tergugat tidak sependapat dengan putusan Pengadilan Negeri Pontianak ;

Menimbang, bahwa atas alasan dalam memori banding pemohon banding tersebut , Termohon banding dalam kontra memori bandingnya membantah dengan menyatakan apa yang diputuskan oleh majelis Hakim Pengadilan Negeri Pontianak sudah tepat dan benar berdasarkan fakta-fakta yang terungkap di persidangan , berdasarkan bukti surat maupun saksi yang diajukan Termohon banding ;

Menimbang, bahwa atas alasan memori banding Pemohon banding dan kotra memori banding Termohon banding tersebut , majelis Hakim tingkat banding berpendapat sebagai berikut :

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding mencermati Putusan Pengadilan Negeri Pontianak Nomor : 131/Pdt.G/2014/PN. Ptk Tanggal : 30 Juni 2015 beserta berkas perkara tersebut , majelis Hakim tingkat banding tidak menemukan adanya bukti yang dimaksud para Pemohon banding semula para Tergugat, ;



Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding mempelajari dan mencermati putusan Pengadilan Negeri Pontianak Nomor : 131/Pdt.G/2014/PN. Ptk. Tanggal : 30 Juni 2015, maka Majelis Hakim Tingkat Banding dapat menyetujui dan membenarkan putusan tingkat pertama, oleh karena dalam pertimbangan-pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusan. Sehingga oleh karena itu maka pertimbangan-pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat pertama tersebut diambil alih dan dijadikan dasar didalam pertimbangan putusan Pengadilan Tinggi sendiri, sehingga oleh karena itu pula, Putusan Pengadilan Negeri Pontianak Nomor : 131/Pdt.G/2014/PN. PtkTanggal : 30 Juni 2015. Dapat dipertahankan dalam peradilan tingkat banding dan dikuatkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Pembanding semula Penggugat berada dipihak yang dikalahkan dalam peradilan tingkat banding, maka kepada pihak Pembanding semula Penggugat harus dihukum untuk membayar semua biaya perkara yang timbul dalam dua tingkat peradilan sebagaimana tersebut dalam amar putusan di bawah ini ;

Mengingat peraturan hukum dari perundang – undangan yang berlaku, khususnya Pasal Pasal RBG dan ketentuan ketentuan lain yang berkaitan dengan perkara ini ;

M E N G A D I L I

- Menerima permohonan banding dari para Pembanding semula para Tergugat ;
- Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Pontianak Nomor: 131/Pdt.G/2014/PN.Ptk Tanggal : 30 Juni 2015 yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum para Pembanding semula para Tergugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam dua tingkat peradilan, yang untuk tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp : 150.000.- (seratus lima puluh ribu rupiah).

Demikianlah diputuskan dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Pontianak Pada Hari **Rabu** Tanggal **27 April 2016** oleh Kami : **Purwanto, S.H.,M.Hum** . sebagai Ketua Majelis, **Drs.Amin Sembiring, S.H.,M.H.** dan **H. Yulman, S.H.M.H.** Masing-masing sebagai Hakim Anggota yang ditunjuk berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Pontianak Tanggal 24 Februari 2016, Daftar Nomor 25/ PDT / 2016 / PT PTK,



putusan mana diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari dan tanggal tersebut di atas oleh Ketua Majelis dan dihadiri para Hakim Anggota serta **Irwan Junaidi, S.H** . Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi tersebut, dengan tanpa dihadiri oleh Kuasa hukum Pembanding maupun Terbanding ;

Hakim Anggota :

ttd

Drs.Amin Sembiring, S.H.,M.H. .

ttd

H. Yulman, S.H.M.H.

Ketua Majelis,

ttd

Purwanto, S.H..M.Hum.

Panitera Pengganti

ttd

Irwan Junaidi, S,H.

Perincian biaya perkara :

□ Meterai	Rp.	6.000,-
□ Redaksi	Rp.	5.000,-
□ Perberkasan	<u>Rp.</u>	<u>139.000,-</u>
J u m l a h	Rp.	150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah)